

**UCHWAŁA NR XXXIV/178/17  
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH**

z dnia 28 lutego 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla  
jednostki urbanistycznej Kowary – Centrum D.1**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały Nr XXIII/118/16 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary – Centrum D.1, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary uchwalonego uchwałą Nr XXIV/139/2000 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 30 października 2000 r. z późn. zmianami

**Rada Miejska w Kowarach uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary – Centrum D.1.

2. Plan obejmuje obszar położony w centrum Kowar pomiędzy ulicami Wł. Jagiellończyka, H. Sienkiewicza, Górnicy i marketem „Biedronka”, którego granicę oznaczono na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu, sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

4. Załącznik nr 2 nie stanowi ustaleń planu.

§ 2. 1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) granicę terenu służącego organizacji imprez masowych;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 2) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, oraz obszary osuwania się mas ziemnych a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) uwarunkowania wymagające ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy.

3. W granicach obszaru objętego planem gmina nie wyznaczyła obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777 z późn. zm.).

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary – Centrum D.1;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i numerem;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się przeważającym sposobem zagospodarowania terenu, zajmującym nie mniej niż 70% jego powierzchni. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające i zieleń;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być wprowadzane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, ma charakter opcjonalny i może zajmować nie więcej niż 30% powierzchni terenu;
- 5) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat, za wyjątkiem dopuszczalnego przekroczenia jej wykuszami, werandami, balkonami, gankami oraz schodami zewnętrznymi o maksimum 2,00m, na maksimum 30% szerokości elewacji;
- 6) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę służącą działalności z zakresu:
  - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 200m<sup>2</sup>;
  - b) gastronomii;
  - c) kultury i sztuki, rozrywki;
  - d) sportu, rekreacji i wypoczynku;
  - e) informacji turystycznej i promocji miasta;
- 7) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 4. 1. 1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów – wyrażone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi poszczególne tereny;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymagany ciąg pieszy w obrębie terenu zieleni urządzonej;
- 5) granica terenu służącego organizacji imprez masowych;
- 6) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.** **Przepisy szczegółowe**

**§ 5.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych;
- 2) wprowadza się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodną z ustaleniami zawartymi w poniższej tabeli 1. Tabela 1

symbol terenu	kategoria akustyczna terenu
1.ZP	teren nie podlega ochronie akustycznej
2.MW,U	teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej
3.KD/D	teren nie podlega ochronie akustycznej

- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10;
- 4) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych, przed odprowadzeniem ich do odbiorników, należy podczyścić z zanieczyszczeń ropopochodnych, chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej;
- 5) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
- 6) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 7) ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.).

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazu kulturowego:

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w §10;
- 2) stosowanie pokryć dachów stromych w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym;
- 3) stosowanie w wykończeniu elewacji: tynków, okładzin drewnianych w formie deskowań, okładzin kamiennych i ceramicznych oraz szkła;
- 4) nawiązanie nowo realizowaną zabudową do tradycyjnych cech regionalnych budownictwa w zakresie rozplanowania, zasad stosowania materiałów wykończeniowych oraz elementów dekoracyjnych;
- 5) w nowych obiektach wprowadzanie elementów charakterystycznych dla architektury regionalnej, przy wykorzystaniu materiałów wykończeniowych w sposób charakterystyczny dla zabudowy historycznej;
- 6) stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji z wykluczeniem barw podstawowych oraz odblaskowych;
- 7) zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu „siding” oraz blachy trapezowej;
- 8) stosowanie ogrodzeń frontowych – ażurowych z przęsłami z metalu lub drewna;

**§ 7.** Wprowadza się ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z poniższą tabelą 2. Tabela 2

Lp.	Forma ochrony prawnej	Granice obszarów podlegających ochronie oraz sposób zagospodarowania
1.	układ urbanistyczny miasta Kowary objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków – nr wpisu A/1808/365 z dnia 25 listopada 1956 r.	w granicach objętych ochroną położony jest cały obszar objęty planem; ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami zawartymi w § 5, § 6 oraz § 10 przy respektowaniu wymogów przepisów odrębnych
2.	strefa „OW” obserwacji archeologicznej wpisana do gminnej ewidencji zabytków	w granicach strefy położony jest cały obszar objęty planem; ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami zawartymi w § 5, § 6 oraz § 10 przy respektowaniu wymogów przepisów odrębnych
3.	budynek położony przy ul. Sienkiewicza 2, wpisany do gminnej	budynek został oznaczony na rysunku planu; W odniesieniu do w/w obiektu ustala się:

ewidencji zabytków	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) wymóg zachowania głównej, historycznej bryły budynku;</li> <li>2) wymóg zachowania lub odtworzenia cennych historycznie elementów ukształtowania budynku i elementów zdobniczych takich układ kompozycyjny elewacji, rozplanowanie gzymsów i otworów okiennych, elementy snycerskie i kamieniarskie;</li> <li>4) wymóg stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych przy remontach;</li> <li>5) w przypadku rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy wymóg takiej ich realizacji, aby nowe elementy stanowiły dopełnienie zasady historycznego ukształtowania obiektu;</li> <li>6) dopuszcza się łączenie elementów zabytkowych ze współczesnymi rozwiązaniami architektonicznymi;</li> <li>7) ewentualna rozbiórka obiektu zabytkowego figurującego w gminnej ewidencji zabytków wymaga spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych.</li> </ol>
--------------------	---

**§ 8.** Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem składają się następujące tereny:

a) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1.ZP;

b) teren drogi publicznej oznaczony symbolem 3.KD/D;

2) w obszarach przestrzeni publicznej wprowadza się ustalenia zawarte w tabeli 3. Tabela 3

symbol terenu stanowiącego przestrzeń publiczną	wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznej
1.ZP	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych; zakaz ten nie dotyczy obiektów systemu informacji miejskiej oraz nośników reklamowych montowanych na czas trwania imprez masowych;</li> <li>2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo – handlowych związanych z imprezami masowymi;</li> <li>3) dopuszcza się obiekty małej architektury, urządzenia techniczne oraz zieleń;</li> <li>4) obiekty, o których mowa w pkt 2 i pkt 3 wymagają dostosowania do wymogów ustalonych w § 10, § 13 i § 14.</li> </ol>
3.KD/D	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych; zakaz ten nie dotyczy obiektów systemu informacji miejskiej;</li> <li>2) nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;</li> <li>3) dopuszcza się obiekty małej architektury, urządzenia techniczne oraz zieleń rozmieszczone w sposób uwzględniający wymagania techniczne drogi oraz potrzeby bezpieczeństwa ruchu;</li> </ol>

**§ 9.** Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1500 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 40,00 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 70<sup>0</sup>–110<sup>0</sup>;

4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dla których ustala się odpowiednio minimalną powierzchnię 5m<sup>2</sup> oraz minimalną szerokość frontu – 2,00m.

**§ 10.** Ustala się wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy i zasad oraz warunków zagospodarowania terenów, określone w poniższych tabelach 4 - 6 Tabela 4: ustalenia dla terenu 1.ZP:

1.	<b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b>
----	---

	<p>1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni urządzonej – skwer śródmiejski;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające - teren zabudowy usługowej;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	<p><b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b></p> <p>1) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację:</p> <p>a) budynków mieszczących funkcje usługowe, gospodarcze i sanitarne;</p> <p>b) terenowych obiektów sportowych i placów zabaw;</p> <p>c) altan parkowych i zadaszonych galerii spacerowych;</p> <p>d) obiektów małej architektury;</p> <p>e) sceny, muszli koncertowej oraz otwartej lub zadaszonej przestrzeni zaaranżowanej dla widowni;</p> <p>f) ciągów pieszych;</p> <p>g) obiektów informacji i promocji miasta;</p> <p>h) parkingów;</p> <p>i) niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;</p> <p>j) obiektów związanych z tymczasowym zagospodarowaniem, urządzeniem i użytkowaniem terenu, oraz organizacją imprez masowych zgodnie z ustaleniami § 13 i § 14;</p> <p>2) ustala się:</p> <p>a) intensywność zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimum 0,005;</li> <li>- maksimum 0,15;</li> </ul> <p>b) wielkość powierzchni zabudowy budynków i altan parkowych w stosunku do powierzchni terenu – maksimum 0,15;</p> <p>c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 60%;</p> <p>d) maksymalna wysokość budynków i altan – 6,00m;</p> <p>e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 10,00m;</p> <p>f) geometria dachów:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dachy przekrywające budynki – strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 25° – 50°;</li> <li>- dachy i zadaszenia pozostałych obiektów budowlanych – o dowolnej geometrii;</li> </ul> <p>3) określa się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą 3,00 – 35,00m;</p> <p>4) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić wymóg realizacji/zachowania ciągu pieszego łączącego ul. H. Sienkiewicza z ul. Jagiellończyka o szerokości min. 3,00m;</p> <p>5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z regulacjami § 12 ust. 2;</p> <p>6) teren 1.ZP jest przestrzenią publiczną; obowiązują ustalenia § 8.</p>

Tabela 5 – ustalenia dla terenu 2.MW,U:

1.	<p><b>Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:</b></p> <p>1) przeznaczenie podstawowe:</p> <p>a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>b) teren zabudowy usługowej.</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	<p><b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b></p> <p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimum 1,50;</li> <li>- maksimum 2,00;</li> </ul> <p>2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,65;</p> <p>3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy – 10,00m;</p> <p>5) geometria dachów - płaskie;</p>

	<p>6) określa się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy, której położenie ustala rysunek planu; odległości maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren 2.MW/U od strony zachodniej wynosi 1,60 – 4,10m;</p> <p>7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z regulacjami § 12 ust. 2.</p> <p>8) budynek usytuowany w granicach terenu 2.MW,U jest obiektem zabytkowym wpisanym do gminnej ewidencji zabytków; obowiązują ustalenia § 6 i § 7.</p>
--	--

Tabela 6: ustalenia dla terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 3.KD/D:

Symbol terenu:	Ustalenia:
3.KD/D	<p>1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej;</p> <p>2) klasa techniczna „D” – dojazdowa;</p> <p>2) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu, tj. 12,00 – 24,00m;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni nie kolidujących z przeznaczeniem terenu;</p> <p>4) teren 3.KD/D jest przestrzenią publiczną; obowiązują ustalenia § 8.</p>

**§ 11.1.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w sposób zapewniający:

- 1) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarkę ściekową opartą na gminnej sieci kanalizacyjnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie terenów w pozostałe media w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych.

2. Nowo projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek, o ile z warunków technicznych bądź lokalizacyjnych nie wynikają inne wymagania.

3. W obszarze objętym planem nie występują i nie ustala się lokalizacji sieci przesyłowych wymagających ustanowienia obszarów ograniczonego użytkowania lub stref ochronnych.

4. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW w celu zasilania obiektów usytuowanych w granicach obszaru objętego planem.

5. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 12.1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszary objęte planem mają zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez istniejący system dróg - ul. Jagiellończyka oznaczoną symbolem 3.KD/D oraz ul. H. Sienkiewicza i ul. Górnicyką położone stycznie do granic planu od strony południowo – zachodniej i południowo - wschodniej;
- 2) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się nowych elementów systemu komunikacji kołowej;
- 3) ustala się lokalizację ciągu pieszego w granicach terenu 1.ZP, łączącego ul. Jagiellończyka i H. Sienkiewicza, spełniającego wymagania określone w § 10, w tabeli 4 ust. 2 pkt 4.

2. Ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

- 1) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny;
  - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 2) sposób realizacji miejsc do parkowania - na terenie działki budowlanej, na wyznaczonych miejscach postojowych w pasie drogowym drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 3.KD/D lub na parkingach położonych stycznie do obszaru objętego planem;
- 3) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową:

- a) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami;
- b) na pozostałych terenach – nie wymaga się wyznaczania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

3. Ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – poprzez istniejące i projektowane skrzyżowania oraz zjazdy – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** 1. 1. Ustala się granice terenu służącego organizacji imprez masowych zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) wymóg wyposażenia terenu w urządzenia gwarantujące bezpieczeństwo imprez masowych poprzez:
  - a) zapewnienie odpowiedniej do prowadzonej działalności ilości mediów;
  - b) zapewnienie miejsc i właściwych warunków pracy służb związanych z dozorem, ratownictwem, opieką medyczną i organizacją imprez;
  - c) zapewnienie właściwych warunków dla obsługi komunikacji i transportu;
  - d) zapewnienia obsługi osób niepełnosprawnych;
  - e) zapewnienia właściwych warunków ewakuacji uczestników imprez;
  - f) spełnienie wymogów przepisów odrębnych;
- 2) obiekty, o których mowa w pkt 1 mogą być realizowane jako stałe lub tymczasowe – na czas organizacji i trwania imprez.

**§ 14.** Ustala się następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - a) zagospodarowanie związane z organizacją imprez masowych i potrzebami właściwego, zgodnego z wymogami branżowymi zaspokojenia potrzeb uczestników tych imprez;
  - b) zagospodarowanie związane z urządzaniem wystaw i ekspozycji plenerowych, sezonowych urządzeń zabawowych i sportowych oraz letnich ogródków gastronomicznych;
  - c) instalowanie tymczasowych obiektów reklamy wizualnej sponsorów imprez masowych;
- 2) termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, o którym mowa w pkt 1 lit. a i c – w czasie trwania imprez masowych + do 14 dni przed i po tym czasie;
- 3) termin tymczasowego zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 lit. b:
  - a) dla obiektów związanych z sezonem letnim od 15 kwietnia do 15 października;
  - b) dla obiektów związanych z sezonem zimowym od 15 listopada do 1 kwietnia.

**§ 15.** Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 16.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kowary.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

**Andrzej Machnica**



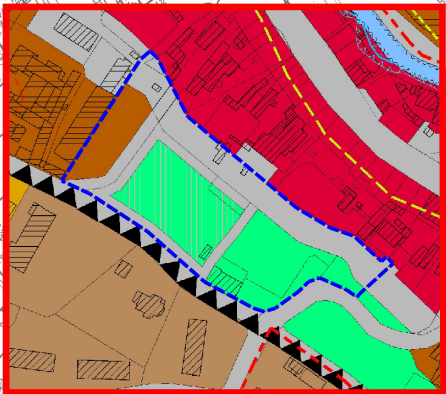
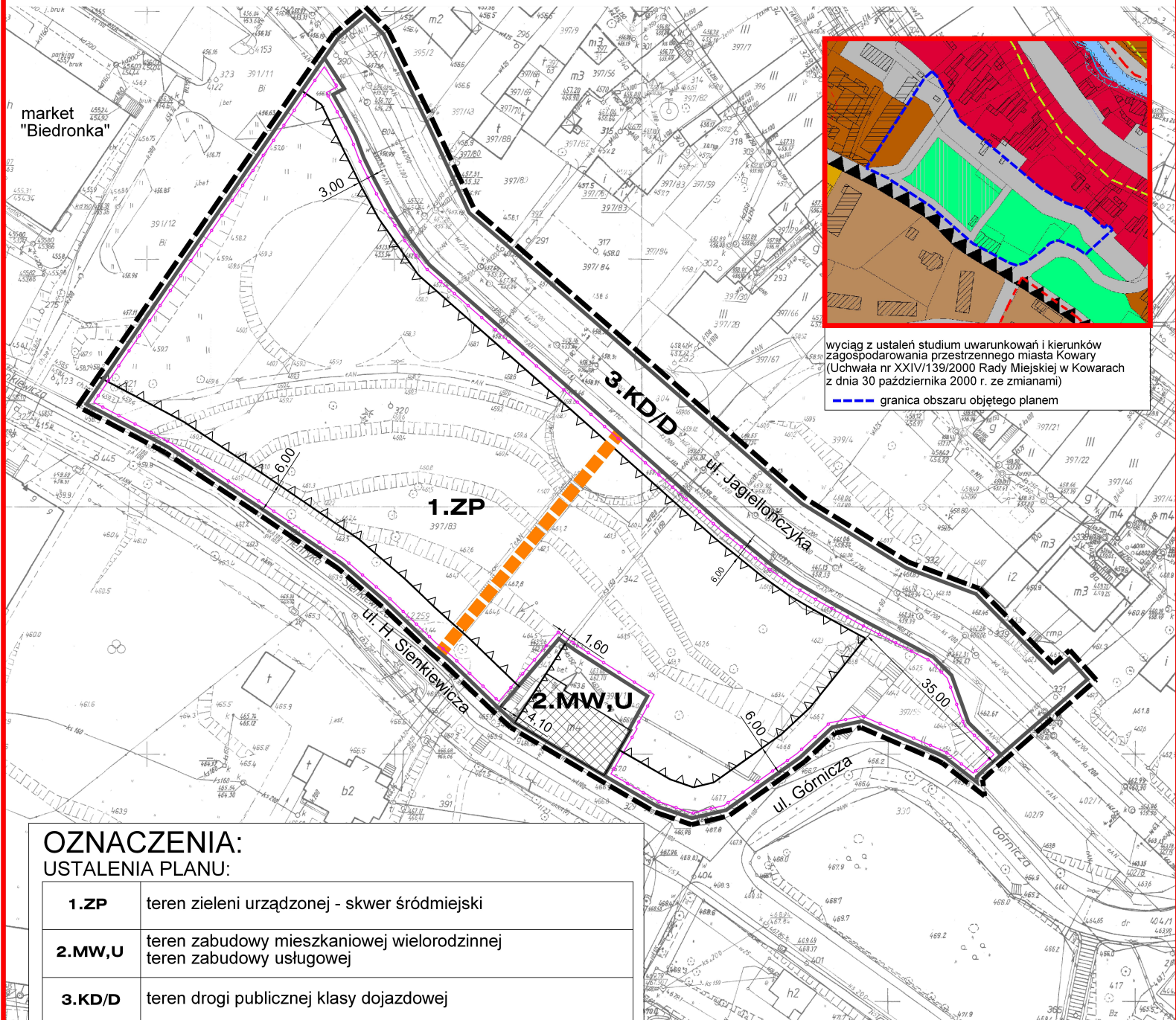


MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOWARY  
DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ KOWARY - CENTRUM D.1

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH Z DNIA .....

skala 1: 1000



wyciąg z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary (Uchwała nr XXIV/139/2000 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 30 października 2000 r. ze zmianami)  
----- granica obszaru objętego planem

**OZNACZENIA:  
USTALENIA PLANU:**

<b>1.ZP</b>	teren zieleni urządzonej - skwer śródmiejski
<b>2.MW,U</b>	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej teren zabudowy usługowej
<b>3.KD/D</b>	teren drogi publicznej klasy dojazdowej
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	wymagany ciąg pieszy w obrębie terenu zieleni urządzonej
	maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
	granica terenu służącego organizacji imprez masowych
	granica obszaru objętego planem

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

	budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków
	charakterystyczne odległości maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej (w metrach)

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/178/17  
Rady Miejskiej w Kowarach  
z dnia 28 lutego 2017 r.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary – Centrum D.1, po stronie gminy nie wystąpią zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu.

## Uzasadnienie

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary – Centrum D.1 i stanowi realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 pkt 14 oraz 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) a także zobowiązań wynikających z Uchwały Nr XXIII/118/16 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania w/w planu.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, że:

*„plan miejscowy Uchwała Rada Gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.*

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary – Centrum D.1, przed przedłożeniem go Radzie Miejskiej w Kowarach do uchwalenia poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zmianami).

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono:

·z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska pismem znak WSI.411.233.2016.KM z dnia 10 sierpnia 2016 r.,

·z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Jeleniej Górze Postanowieniem ZNS.603.10.2016.AW z dnia 25 lipca 2016 r.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie w/w organów:

·Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – opinia pismem znak WSI.410.557.2016.DK z dnia 17 listopada 2016 r.,

·Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Jeleniej Górze – Postanowieniem znak ZNS.600.13.2016.MJ z dnia 205 października 2016 r.

W terminie od 12 grudnia 2016 r. do 10 stycznia 2017 r. dokument, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu a dnia 04 stycznia 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 24 stycznia 2017 r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu uwagi nie wpłynęły.

Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko uwagi ani wnioski także nie wpłynęły.

Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia MI z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Obszar objęty planem położony jest w granicach administracyjnych miasta Kowary i nie obejmuje gruntów leśnych. W związku z powyższym nie było wymagane uzyskanie zgód, o których mowa w art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miejska w Kowarach stwierdziła, iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary. Projekt planu bazował na opracowaniu ekofizjograficznym wykonanym wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w roku 2016, zawierającą pełną i aktualną informację.

Niniejszy plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

·plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy

i zagospodarowania terenu; przyjęte rozwiązania zostały pozytywnie zaopiniowane przez Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną;

·plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami; obszary objęte planem są skoncentrowane w strefie śródmiejskiej - nie obejmują obszarów rolniczych i leśnych a także nie wpływają negatywnie na te obszary.

·plan wypełnia wymogi w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego poprzez narzucenie restrykcyjnych zasad kształtowania zabudowy w obrębie ustanowionych obszarów ochrony konserwatorskiej, ochrony potencjalnych znalezisk archeologicznych oraz kształtowania nowo realizowanej zabudowy w nawiązaniu do cech zabudowy istniejącej i lokalnej tradycji w zakresie skali, formy i materiałów wykończeniowych; na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony; przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

·plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań;

·plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez zagospodarowanie działek, położonych w obrębie ukształtowanej struktury urbanistycznych, dotychczas wskazanych pod zainwestowanie; koncentrowanie zabudowy, przeciwdziałanie jej rozproszeniu i minimalizowanie długości dróg dojazdowych oraz sieci infrastruktury technicznej;

·dokument uwzględnia prawo własności, respektując prawa nabyte; uwzględnia także wnioski i uwagi w możliwie najwyższym stopniu, przy zachowaniu wymogów ładu przestrzennego oraz uzasadnionego interesu publicznego;

·plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia;

·plan chroni interes publiczny poprzez przyjęte ustalenia zgodne z zasadą ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju;

·plan nie stawia barier dla rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym internetu szerokopasmowego;

·w pracach planistycznych społeczności lokalnej został zapewniony udział w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną; procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

·plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób ich zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne starannie analizując złożone wnioski oraz uwagi. Plan respektuje istniejący stan zagospodarowania terenu, a zmiany dotychczasowych ustaleń odpowiadają potrzebom dysponenta terenu. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców miasta. Analizy te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Nowa zabudowa została rozplanowana z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturze przestrzennej zwartość i ścisłe powiązanie z istniejącym układem osadniczym osiedla Michałowice. Zabudowa usytuowana jest w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141),

Miasto Kowary nie przeprowadziło analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z powyższym niniejszy projekt planu nie został oceniony pod kątem zgodności z wynikiem w/w analizy.

Jak wskazano w analizie skutków finansowych uchwalenia planu, dokument ten wpłynie na finanse gminy w następującym zakresie:

- grunty gminne położone w granicach planu pozostają wykorzystane na cele publiczne i nie zmieniają swojego dotychczasowego przeznaczenia, tym samym gmina nie odniesie korzyści z tytułu zbycia ich na cele inwestycyjne;

- gmina nie będzie zobowiązana do wykupu terenów na cele publiczne;

- plan nie generuje wydatków związanych z budową nowych dróg;

- w związku z uchwaleniem planu nie wystąpią okoliczności uprawniające gminę do naliczenia opłaty planistycznej;

- plan nie nakłada na gminę nowych zobowiązań związanych z budową sieci infrastruktury technicznej; tereny objęte planem mają zagwarantowaną obsługę przez istniejące systemy techniczne;

W związku z powyższym plan pozostaje bez wpływu na budżet gminy.

Uchwała niniejsza, z chwilą wejścia w życie, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej w obszarze objętym planem.